

入札時の注意点

必ずお読みください。

- 入札時に入札書ごとに、入札書とともに、暴力団員等に該当しない旨の「陳述書」を提出する必要があります。
- また、上記陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 8 を参照の上、必ず別紙も添付してください。
- 上記陳述書（☐にチェックを入れた場合の別紙を含む。）は、入札時に提出がないと無効になります（追完不可）。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

◆ 旭川地方裁判所における入札に関してご不明な点は、旭川地方裁判所執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 31 日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 村 山 光 男

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 20 日から 令和 7 年 11 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 旭川地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 22 日 午前 9 時 50 分 場 所 旭川地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 31 日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,270,000 6,616,000	一括	1,654,000	51,011	11,891
1	640,000				
2	7,630,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 深川市錦町西
地 番 4501 番 7
地 目 宅地
地 積 319.08 平方メートル
- 2 所 在 深川市錦町西 4501 番地 7
家屋 番号 4501 番 7
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 73.56 平方メートル
2 階 50.92 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 村 山 光 男

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、競売係書記官室（記録閲覧スペース）では通常別ファイルとして備え付けられています。

（このほか、BITのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 深川市錦町西
地 番 4501番7
地 目 宅地
地 積 319.08平方メートル
- 2 所 在 深川市錦町西 4501番地7
家屋 番号 4501番7
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 73.56平方メートル
2階 50.92平方メートル

令和7年(ケ)第23号
令和7年8月20日受理
令和7年9月10日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 古 杉 憲 一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 深川市錦町西
地 番 4501番7
地 目 宅地
地 積 319.08平方メートル
- 2 所 在 深川市錦町西 4501番地7
家屋 番号 4501番7
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 73.56平方メートル
2階 50.92平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	北海道深川市錦町西7番73号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 地積図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

その他の事項

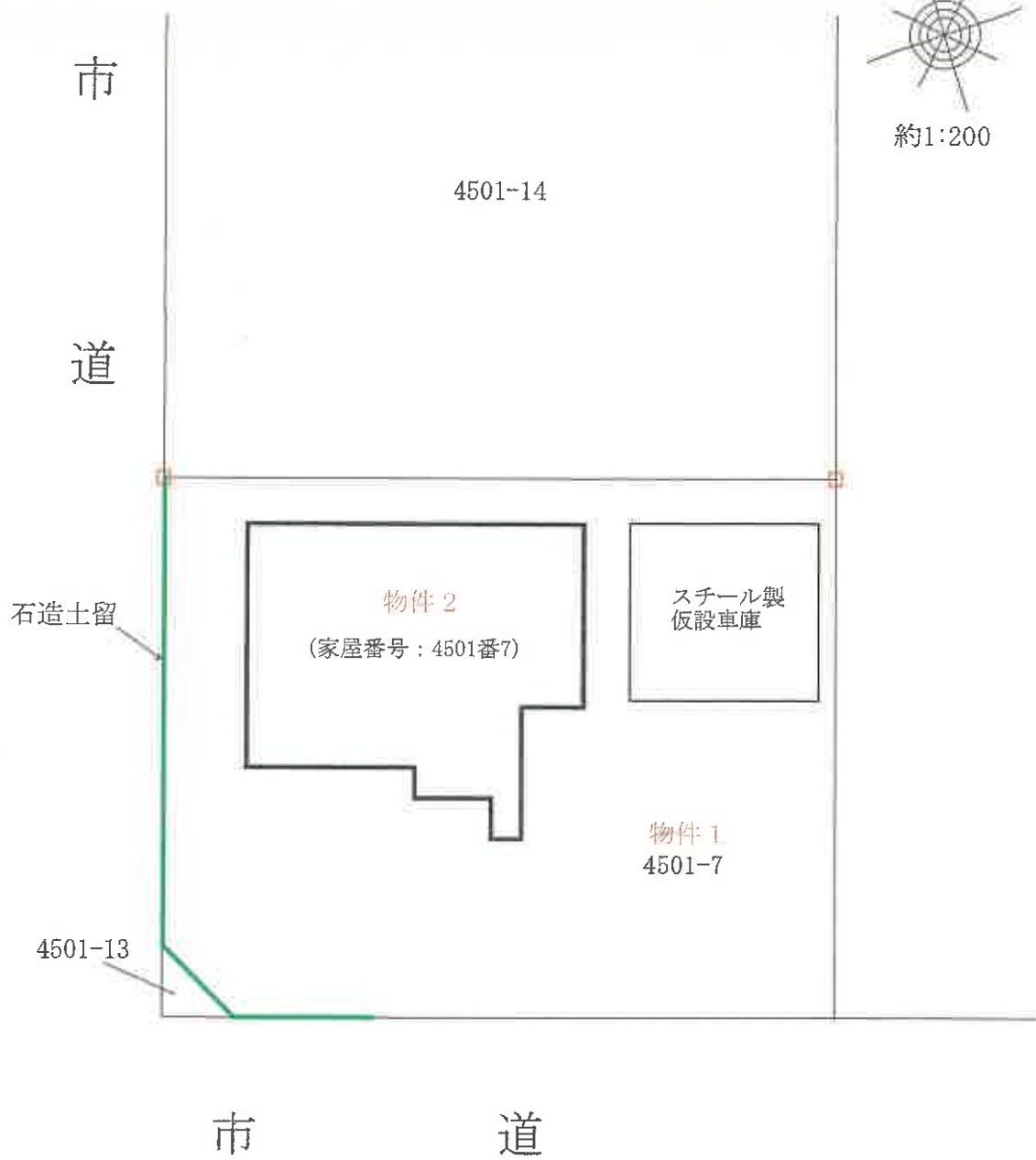
- 1 本件土地上の略北西角及び略北東角にそれぞれ境界標(石)が確認できたため、これらを基点に実地において概測を行ったところ、本件土地はほぼ公図等のおおりのと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は、略南東側有効幅員約5メートル、略南西側幅員約8メートルの未舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、略南東側はほぼ等高、略南西側は約0.3メートルから約0.5メートル高く接している準角地である。
- 3 本件土地は本件建物の敷地等として利用されている。
- 4 本件土地には所有者所有のスチール製仮設車庫(約29.70平方メートル、本件建物新築と同時期に設置)が存在し、略南西側から略南側にかけて石造の土留が存在する。
- 5 本件建物には2階にベランダ(面積約3.68平方メートル)があるが、その構造から床面積に算入しない。
- 6 本件建物には、外壁コーキングの一部に劣化及び1階階段付近の壁クロスの一部に損傷が見られるほかは特に目立った損傷等は確認できなかったが、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 7 本件建物内では平成20年頃から小型犬1匹が飼われており、上記壁クロスの損傷は同犬が原因となるものが含まれていると思われる。
- 8 上記のほか「関係人の陳述等」のおおりのとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 境界について隣地者と争いはありません。以前は隣地者の屋根からの落雪によって外壁が損傷したこともありましたが、その後隣地者が防雪壁を設置してくれたため、現在は落雪による越境等の争いはありません。その時に損傷した外壁は補修済みです。それ以外に外壁は新築時から手入れ等はしていません。 2 本件土地上のスチール製仮設車庫は、本件建物を新築した頃と同時期に設置しています。 3 本件建物内では平成20年頃から小型犬1匹を飼っています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月21日 (木) 15:05-15:15	深川市役所	税務関係資料交付申請書提出
7年8月21日 (木) 15:30-15:45	物件所在地	物件確認、写真撮影、事務連絡投函
7年8月22日 (金) 15:00-15:10	深川市役所	税務関係資料受領
7年8月25日 (月) 15:20-15:30	物件所在地	現況調査期日調整のため訪問 (不在)、事務連絡再投函
7年9月5日 (金) 13:25-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者 A 立会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、 を立ち会わせ、当職があらかじめ所有者から借りていた鍵で解錠して建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

土地建物位置関係図

(概略)



□ : 境界石

建物間取図

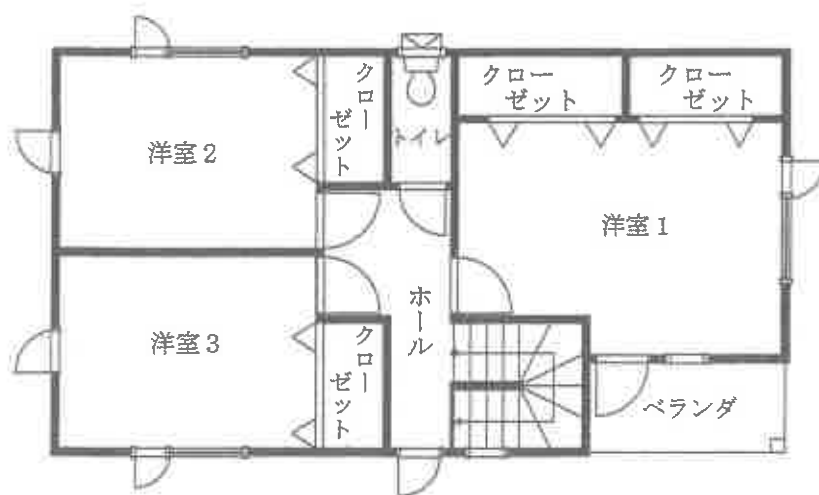
(概略)



約1 : 100



1 階



2 階

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



1 階居間

4



1 階食堂

5



1 階和室

6



1 階台所

7



1階洗面・脱衣所

8



1階浴室

9



2 階洋室 1

10



2 階洋室 2

11



2階洋室3

12



2階ベランダ

13



外壁コーキングの劣化

14



1階階段付近の壁クロスの損傷

15



スチール製仮設車庫

16



同上

令和7年（ケ）第23号
令和7年9月 5日 現地調査
令和7年9月11日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

今 田 幹 丈 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 8,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 640,000 円
物件 2 (建物)	金 7,630,000 円

- 1 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	深川市錦町西 4501番7 宅地 319.08㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	深川市錦町西 4501番地7 4501番7 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 73.56㎡ 2階 50.92㎡ 計 124.48㎡	
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR 線「深川」駅の略西方・道路距離約 1.6 km。 最寄りバス停「錦町」の西方・道路距離約 240m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	JR 函館本線線路の北側にあつて、主として一般住宅が建ち並ぶ中に、一部アパートも介在する郊外の住宅地域である。 近隣には農地も多く見られる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% なし 特になし
画 地 条 件	間口約 20m、奥行約 16mの長方形地（略南側 3mの角切りあり）。	
接面道路の状況	南東側有効幅員約 5m、南西側幅員約 8mの未舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）に、南東側はほぼ等高、南西側は 0.3～0.5m 高く接面する準角地。	
土地の利用状況等	本物件 2 建物の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり	
特 記 事 項	1. 確認された 2 か所の境界石を起点に実地に概測した結果、概ね公図等のとおりであるが、正確には専門家による測量を要する。 2. 本件所有者が所有するスチール製仮設車庫（面積約 29.70 m ² ）がある。 3. 敷地の一部に石造の土留がある。 4. 本件土地周辺は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していないとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成16年11月2日新築 経 過 年 数：約21年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディングボード貼り 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、杉柾目化粧合板等 床：フローリング、スタイロタタミ等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：セントラルヒーティング（灯油ボイラー）、居間の一部に床暖房、食洗機、電動物干がある。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：第3 目的物件欄記載のとおり 間 取 り：4LDK
品 等	やや良
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 建物内で小型犬1匹を飼っており、内壁クロスに軽微な剥離があった。 2. 本件建物は外壁コーキングの劣化が一部に見られるが、内外部共に目立った損傷・汚れ等は見当たらなかった。 3. 2階にベランダ（面積約3.68㎡）があるが、その構造から床面積には算入しない。 4. 本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,000	1.03	319.08	1.00	1,643,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、あるいは比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。尚、石造土留は本価格に含めて査定した。

イ 個別格差：準角地+3。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等から判定した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	240,000	124.48	0.44	13,145,000

ウ 現価率：(経済的残存耐用年数 20 年/経済的全耐用年数 41 年) × (1－観察減価 0.10) ≒ 0.44

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	1,643,000	0.30	法定地上権	493,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円） (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額（円） (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	1,643,000	-493,000	—	0.8	0.7	—	640,000
2	13,145,000	+493,000	—	0.8	0.7	—	7,630,000
一括価格（合計）							8,270,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件の地域性を勘案した需給動向から、市場性が劣ると判断されるので必要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮し修正を行った。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 (深川ー3)

所 在： 深川市文光町5010番73 「文光町5-8」
価 格： 6,300円/㎡
位 置： JR「深川」駅から道路距離約2.4kmに所在
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 248㎡
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 北西側11m舗装市道
用 途 指 定 等： 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要： 中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,399,484円
物件2 3,323,402円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

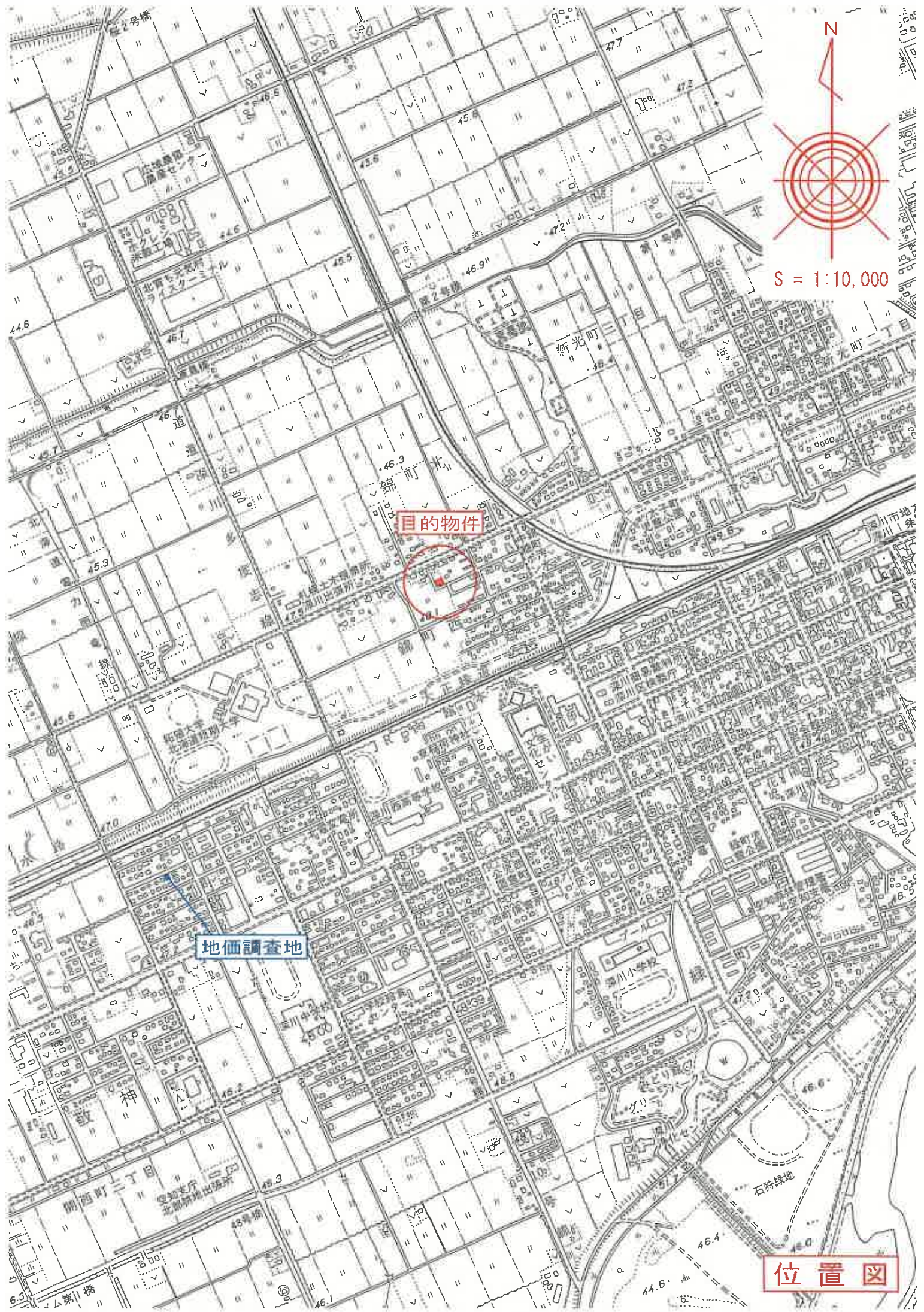


S = 1:10,000

目的物件

地価調査地

位置図





請求部		所在				地番		4501番7			
出力	1/500	精度	甲三	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和55年2月				備付年月日(原図)	昭和60年2月28日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(旭川地方法務局管轄)

令和7年7月9日
東京法務局

地図整理番号：M90023
(1/1)

登記官

本図面はA3をA4に
縮小したものである

公図写し

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(旭川地方法務局管轄)

301151

図 量 測 在 所 地 積 土 地 〇 地

地図番号	種類	コンクリート標	木	杭
国調 D251-4	既設	34.35		
	新設			25.7.65

地番	番	4501-7	1/4
土地の所在		深川市錦町西	

与点の成果
地番図根点
D2-10 X -31,343.129 Y -17,514.798
C2-5 -30,360.768 -18,017.037

地図書入れが



座標求積表

地番	点番号	Xn	Yn	Yn(Xn+1-Xn-1)	距離	測線
214501-7	66	-31461.250	-17703.670	128971.235950	16.531	65-66
	67	-31453.357	-17665.296	-408017.464016	19.998	66-67
	2	-31438.179	-17891.846	-180624.288834	16.531	67-2
	3	-31444.278	-17706.044	139753.805252	15.453	2-3
	65	-31448.072	-17710.220	300577.853840	4.545	3-65
		倍面積		661.161232		
		面積		330.5806180		
		地積		330.58㎡		

地番	点番号	Xn	Yn	Yn(Xn+1-Xn-1)	距離	測線
(3)4501-7	65	-31446.072	-17710.220	214541.605090	15.148	34-65
	3	-31444.278	-17706.044	-312529.382644	4.545	65-3
	4	-31428.421	-17712.888	-269399.744088	17.271	3-4
	35	-31428.377	-17715.113	66307.667959	2.422	4-35
	34	-31432.164	-17716.233	295772.342885	3.000	35-34
		倍面積		152.489292		
		面積		76.2446460		
		地積		76.24㎡		

地番	点番号	Xn	Yn	Yn(Xn+1-Xn-1)	距離	測線
(1)4501-7	公			725.914812		
	地			406.8252820		
	地			319.0895500		



製作者

(平成15年4月2日作製)

申請人

縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

02-1 No 006319

本図面はA3をA4に縮小したものである

登記年月日：平成16年11月10日

これは図面に記録されている内容を証明した重面である。

(旭川地方裁判所 管轄)

令和7年7月9日

東京法務局

登記官

070661

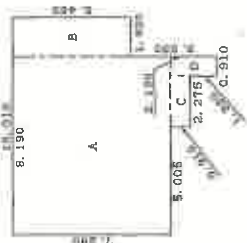


家屋番号 4501番7

建物図面 各階平面図

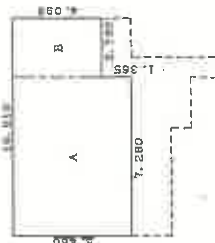
建物の所在 深川市錦町西4501番地7

1階

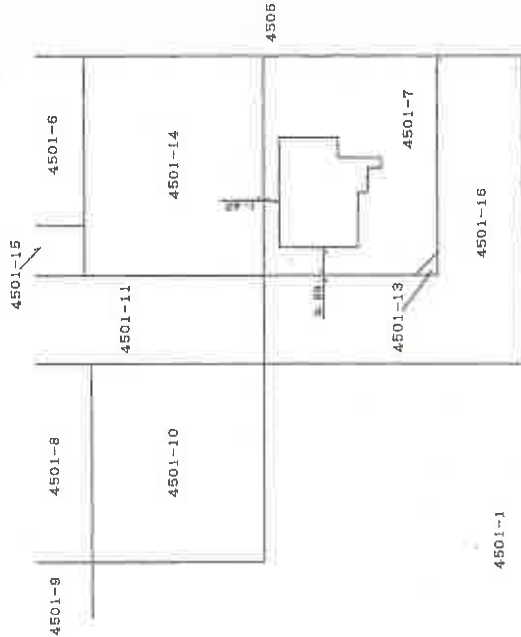


求積表	
A	8.190 X 7.280 = 59.623200
B	1.820 X 5.460 = 9.937200
C	2.275 X 0.910 = 2.070250
D	0.910 X 2.130 = 1.938300
合計	73.568950
床面積	73.56㎡

2階



求積表	
A	7.280 X 5.460 = 39.748800
B	2.730 X 4.095 = 11.179350
合計	50.928150
床面積	50.92㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

02-5 No 007467

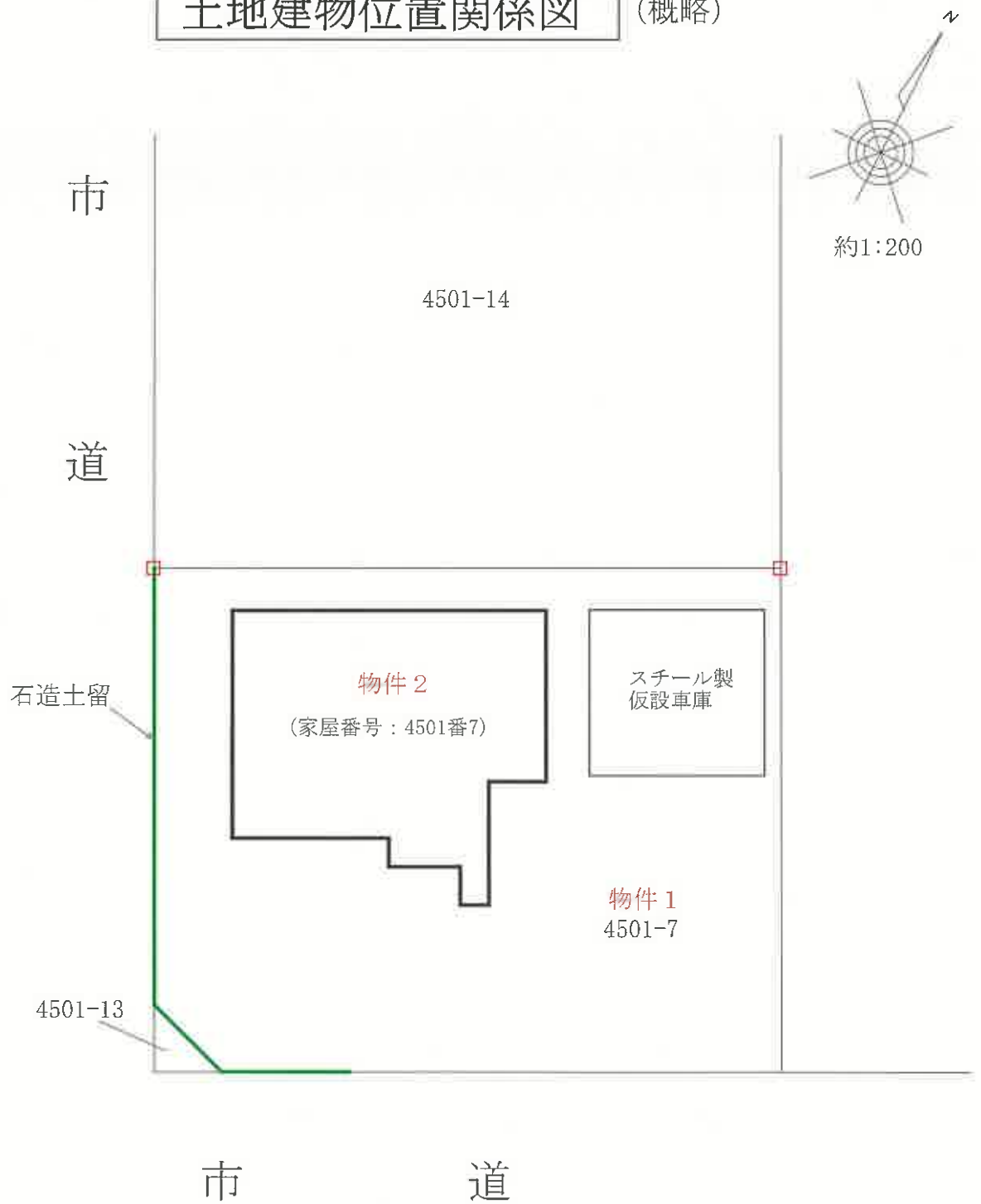
本図面はA3をA4に縮小したものである

地図整理番号：M90025

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

(概略)



□: 境界石

建物間取図

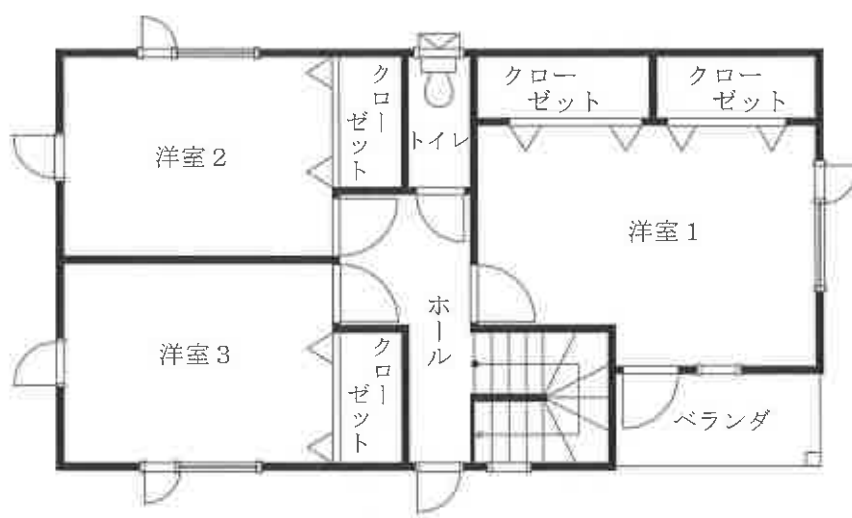
(概略)



約1 : 100



1 階



2 階